

TRIBUNALE DI VICENZA

L.G. n. 50/2026 Asdutra S.a.s. di Pizzini Santo

Giudice Delegato: Dott. Fabio d'Amore

Curatore: Dott. Franco Camera

* * *

ISTANZA VENDITA IMMOBILE

* * *

Ill.mo G.D.,

il sottoscritto curatore espone quanto segue:

- La società in epigrafe risulta proprietaria di un complesso immobiliare sito a Zermeghedo (VI), Via F. B. Cavalieri n. 1, così catastalmente identificato:

- C.F., Comune Zermeghedo, fg. 3,

- part. n. 371 sub 9 Cat. D1 r.c. 3.422 - laboratorio con uffici;

- part. n. 371 sub 8 Cat. D1 r.c. 4.210 – deposito;

- part. n. 371 sub 1, B.C.N.C. ai sub. nn. 2-3-5-6-8-9 (cortile, camminamenti, area di manovra: bene comune).

- insistente su C.T. fg. 3, map. 371 (E.U.) (parte);

e per cui si rimanda alla perizia a firma ing. Raffaella Panizzon depositata agli atti in data 01/07/2026.

- Sull' immobile è stata trascritta, in data 23/06/2026, la Sentenza di apertura della L.G. (v. **all.1**) ed è in corso la predisposizione della relazione ipocatastale ventennale notarile, che sarà successivamente depositata nel fascicolo della procedura.

- La relazione di stima indica i seguenti valori di mercato, a seconda dei criteri e delle fonti a cui il perito si riferisce.

VALORE DI MERCATO fonte (dati "Il Borsino Immobiliare")	1.467,00	338,00	€ 495.846,00
VALORE DI MERCATO fonte (dati da "O.M.I.")	1.467,00	420,00	€ 616.140,00
VALORE DI MERCATO metodo: capitalizzazione dei redditi	=	=	€ 545.454,54

- Lo scrivente non ritiene significativa la fonte '*Il borsino immobiliare*' rispetto alla fonte 'O.M.I.' e nemmeno utile allo scopo la valutazione con il metodo della '*capitalizzazione dei redditi*'. Infatti questo metodo si basa su un contratto di locazione redatto poco prima dell'apertura della L.G. e con una parte correlata, ovvero la Pizzini S.R.L., società che pure conduce l'azienda in virtù di un contratto di affitto; contratto da cui lo scrivente è receduto con l'autorizzazione della S.V. depositata in data 01/07/2026, come si è receduti anche da detto



contratto di locazione, sempre con l'autorizzazione della S.V. depositata in pari data.

- Pertanto si ritiene significativo unicamente il valore di mercato O.M.I. di €.616.140, a cui applicare un ribasso del 10% per vendita forzosa e per tener conto di eventuali costi imprevisi di qualsiasi genere che dovessero emergere (vedi nota a pag. 33 della perizia), il che comporta una base d'asta di €.554.526,00 arrotondata a € 555.000,00.

- Dato il significativo valore del bene, lo stato discreto dello stesso e la zona di interesse per potenziali acquirenti, si chiede altresì di derogare alla possibilità di ricevere un'offerta 'minima anche se inferiore di non oltre un quarto', come indica il comma 7 dell'art. 216 CCII, ritenendo comunque di poter raccogliere offerte minime non inferiori a €.500.000,00.

- Occorre quindi ora dare seguito ad una procedura competitiva per il realizzo di detto complesso immobiliare che sarà eseguita dallo scrivente, con modalità telematica sincrona mista, come riportato nell'articolato avviso che si allega (v. **all.2**) e che già indica la data del **29 settembre 2026 ad ore 10:00** con una base d'asta di €.555.000,00 – offerta minima di €.500.000,00 – rilancio minimo di €.10.000,00.

- Per completezza si precisa che non risulta costituito il Comitato, in quanto nessuno dei creditori si è reso disponibile a farne parte e nemmeno si è ancora tenuta udienza di stato passivo.

Tutto ciò premesso,

CHIEDE

Che la S.V. autorizzi la vendita del lotto unico, secondo procedura competitiva con modalità telematica sincrona mista, come da citato ed allegato avviso, da tenersi avanti lo scrivente, presso la sala aste telematiche resa disponibile dall'ausiliario 'Zucchetti Software Giuridico Srl' in Vicenza, Via E. Fermi n. 134, nominato quale ausiliario dallo scrivente.

Con osservanza.

§

All. 2: Trascrizione Sentenza L.g.; Avviso di vendita.

§

Vicenza 02/07/2026.

Il Curatore
Dott. Franco Camerra

